

新城控股集团股份有限公司

关于与关联方对共同投资项目公司

同比例减资的关联交易公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

重要内容提示：

● 公司下属子公司与关联方上海新城万圣企业管理有限公司拟就已售部分销售面积达到总可售面积90%的15个共同投资项目公司进行同比例减资，公司下属子公司的总减资金额为人民币31.66亿元（因部分项目公司注册资本为美元，上述减资总额以历史加权平均汇率折算，实际减资总额以减资当天汇率折算确定）。因项目履行减资法定程序所需时间尚无法明确，具体的实施进度尚存在不确定性。

● 过去12个月，公司与同一关联人发生的需累计计算的关联交易共7笔，金额合计约为174,478万元，未与不同关联人进行交易类别相关的其他关联交易。

● 本事项的实施不构成重大资产重组，不存在重大法律障碍。

● 本事项已经公司第二届董事会第三十五次会议审议通过，尚需提交公司股东大会审议批准。

一、关联交易概述

公司分别于2017年年度股东大会及2018年年度股东大会审议通过公司子公司与关联方上海新城万圣企业管理有限公司（以下简称“上海万圣”）共同投资的议案，双方共同投资开发房地产项目。目前，由双方共同投资的15个项目的已售部分销售面积达到项目总可售面积的90%，项目公司的资金需求逐步下降。已售部分销售面

积达到总可售面积90%是指：项目公司与买受人签订的商品房买卖合同所汇总的面积达到总可售面积的90%（含90%，不包括车库面积及自持物业面积）。为进一步优化公司资源配置及提高资金使用效率，公司子公司及上海万圣拟就前述15个共同投资项目公司进行同比例减资，经综合考量各方面因素，公司下属子公司的总减资金额为人民币31.66亿元，上海万圣的总减资金额为人民币7.45亿元（因部分项目公司注册资本为美元，上述减资总额以历史加权平均汇率折算，实际减资总额以减资当天汇率折算确定）。

本次关联交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

根据《上海证券交易所股票上市规则》《上海证券交易所上市公司关联交易实施指引》的规定，上海万圣为公司控股股东富域发展集团有限公司的全资子公司，此次双方同比例减资构成关联交易。

二、关联方介绍

（一）关联关系介绍

上海万圣为公司控股股东富域发展集团有限公司的全资子公司，并由新城发展控股有限公司（HK.1030）（以下简称“新城发展”）间接控股，属于公司关联法人。

（二）关联方基本情况

1、名称：上海新城万圣企业管理有限公司

2、企业性质：有限责任公司

3、注册地：上海

4、注册资本：1,000万元

5、法定代表人：吕小平

6、经营范围：企业管理，实业投资，建筑工程，市政工程，建筑装潢工程，绿化工程，企业管理咨询，建筑材料、装饰装修材料的销售。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

7、股东：富域发展集团有限公司，持有其100%股权。

（三）主要财务指标

单位：万元

	资产总额	资产净额	营业收入	净利润
2020年12月31日 (未经审计)	309,133.96	6,191.60	44.44	16,716.02

三、拟减资项目公司基本情况及减资内容

公司子公司及上海万圣拟对下列15个共同投资项目公司进行同比例减资，公司下属子公司按照81%的股权以现金方式减资，总减资金额为人民币31.66亿元；上海万圣按照19%的股权以现金方式减资，总减资金额为人民币7.45亿元，本次减资交易定价公平合理。因项目履行减资法定程序所需时间尚无法明确，具体的实施进度尚存在不确定性。

单位：万元

序号	项目公司	注册地址 成立日期	主营业务	项目情况	减资前注册资本	减资前股东及持股比例	减资后注册资本	减资后股东及持股比例	主要财务指标 2020年12月31日 (未经审计)	主要财务指标 2021年1月 (未经审计)
1	嘉兴新城悦鸿房地产开发有限公司	嘉兴市 2019/04/28	房地产开发经营	项目位于嘉兴市海盐县武原街道东至小桥浜，南至富新路，西至中兴路，北至环城南路，出让面积27,154m²，规划用途为城镇住宅用地，容积率2.0。项目已进入尾盘销售阶段。	12,345.68	1、杭州新城鼎宏房地产开发有限公司，81% 2、上海新城万圣企业管理有限公司，19%	100.00	1、杭州新城鼎宏房地产开发有限公司，81% 2、上海新城万圣企业管理有限公司，19%	总资产42,911.05 净资产17,361.64 营业收入67,803.38 净利润5,831.45	总资产42,301.07 净资产17,334.23 营业收入621.61 净利润-27.41
2	常州新城亿欣房地产开发有限公司	常州市武进区 2018/03/12	房地产开发、销售	项目位于常州市武进区洛阳镇珠光路东侧、公园路南侧，出让面积40,967m²，规划用途为其他普通商品住房用地，容积率1.8。项目已清盘。	37,037.00	1、常州新城金郡房地产有限公司，81% 2、上海新城万圣企业管理有限公司，19%	100.00	1、常州新城金郡房地产有限公司，81% 2、上海新城万圣企业管理有限公司，19%	总资产46,030.79 净资产38,814.13 营业收入311.49 净利润-46.37	总资产46,040.94 净资产38,814.10 营业收入0.00 净利润-0.03
3	肇庆亿超房地产有限公司	肇庆市鼎湖区 2018/05/09	房地产开发与经营	项目位于肇庆市鼎湖区坑口街道龙鼎路，出让面积34,001.18m²，规划用途为住宅商业，容积率2.8。项目已进入尾盘销售阶段。	21,336.00	1、广州鼎佳房地产有限公司，81% 2、上海新城万圣企业管理有限公司，19%	100.00	1、广州鼎佳房地产有限公司，81% 2、上海新城万圣企业管理有限公司，19%	总资产77,102.53 净资产4,983.56 营业收入113.49 净利润-520.99	总资产81,385.10 净资产4,890.25 营业收入0.00 净利润-93.31
4	合肥新	合肥市肥东	房地产	项目位于合肥市肥东县店埠镇新	40,827.00	1、南京新城万	100.00	1、南京新城万	总资产243,317.87	总资产135,120.37

	城亿拓 房地产 有限公司	县 2018/05/04	开发经 营	安江路与虎山路交口西北角，出 让面积49,137m²，规划用途为城 镇住宅用地，容积率2.2。项目已 进入尾盘销售阶段。		嘉房地产有限 公司，81% 2、上海新城万 圣企业管理有 限公司，19%		嘉房地产有限 公司，81% 2、上海新城万 圣企业管理有 限公司，19%	净资产36,617.54 营业收入3.32 净利润-230.64	净资产35,142.80 营业收入103,894.55 净利润-1,474.74
5	平湖亿 润房地 产开发 有限公司	嘉兴市平湖 市 2018/05/23	房地产 开发与 经营	项目位于平湖市林埭镇林丰路西 侧、清溪路北侧，出让面积 18,857m²，规划用途为住宅，容 积率1.8。项目已进入尾盘销售阶 段。	9,771.00	1、上海新城万 嘉房地产有限 公司，81% 2、上海新城万 圣企业管理有 限公司，19%	100.00	1、上海新城万 嘉房地产有限 公司，81% 2、上海新城万 圣企业管理有 限公司，19%	总资产12,551.61 净资产6,502.76 营业收入27,988.33 净利润-2,692.20	总资产11,720.25 净资产6,474.85 营业收入958.50 净利润-27.91
6	南宁亿 瀚房地 产开发 有限公司	南宁市 2018/07/12	房地产 开发经 营	项目位于广西南宁市青秀区桂海 外环高速东侧、凤岭南路南侧， 出让面积42,116.13m²，规划用途 为城镇住宅用地，容积率2.0。项 目已进入尾盘销售阶段。	32,547.87	1、南宁亿拓房 地产开发有限 公司，81% 2、上海新城万 圣企业管理有 限公司，19%	100.00	1、南宁亿拓房 地产开发有限 公司，81% 2、上海新城万 圣企业管理有 限公司，19%	总资产144,795.22 净资产29,229.48 营业收入0.00 净利润-1,310.09	总资产146,834.93 净资产29,158.28 营业收入0.00 净利润-71.20
7	南漳县 新城亿 盛房地 产开发 有限公司	襄阳市南漳 县 2018/07/19	房地产 开发经 营	项目位于湖北省襄阳市南漳县水 镜大道以北，凤凰大道以南，出 让面积46,665.75m²，规划用途为 其他普通商品住房用地，容积率 不高于2.5。项目已进入尾盘销售 阶段。	12,567.79	1、武汉新城创 置置业有限公 司，81% 2、上海新城万 圣企业管理有 限公司，19%	100.00	1、武汉新城创 置置业有限公 司，81% 2、上海新城万 圣企业管理有 限公司，19%	总资产27,885.04 净资产9,608.79 营业收入41,067.45 净利润-2,044.09	总资产29,953.71 净资产9,580.86 营业收入449.37 净利润-27.93

8	恩平市亿恒房地产开发有限公司	江门市恩平市 2018/08/09	房地产开发经营	项目位于恩平市锦江大道边（金坑金屏山），出让面积39,739.42m²，规划用途为住宅商业用地，容积率3。项目已进入尾盘销售阶段。	15,104.00	1、广州鼎佳房地产有限公司，81% 2、上海新城万圣企业管理有限公司，19%	100.00	1、广州鼎佳房地产有限公司，81% 2、上海新城万圣企业管理有限公司，19%	总资产114,055.82 净资产13,467.59 营业收入0.00 净利润-449.87	总资产51,854.81 净资产10,158.06 营业收入57,030.26 净利润-3,309.53
9	简阳市亿晟房地产开发有限公司	成都市简阳市 2018/05/23	房地产开发经营	新城悦隼锦城项目位于简城街道民旺村2组、龙垭村9组，出让面积14,588.8m²，规划用途为其他普通商品住房用地，容积率2.5。项目已进入尾盘销售阶段。 新城悦隼香江项目位于简阳市射洪坝街道沱江村1、2社，出让面积15,818.8m²，规划用途为其他普通商品住房用地，容积率2.5。项目已进入尾盘销售阶段。	19,723.00	1、成都市常鑫房地产开发有限公司，81% 2、上海新城万圣企业管理有限公司，19%	100.00	1、成都市常鑫房地产开发有限公司，81% 2、上海新城万圣企业管理有限公司，19%	总资产98,795.99 净资产18,478.60 营业收入0.00 净利润-1,668.31	总资产75,134.70 净资产16,494.14 营业收入27,183.78 净利润-1,984.47
10	宿迁新城亿辉房地产有限公司	宿迁市泗阳县 2018/08/06	房地产开发经营	项目位于泗阳县西康片区淮海南侧、西安路东侧，出让面积61,218m²，规划用途为商住，1.0<容积率≤2。项目已进入尾盘销售阶段。	14,366.00	1、徐州新城创域房地产有限公司，81% 2、上海新城万圣企业管理有限公司，19%	100.00	1、徐州新城创域房地产有限公司，81% 2、上海新城万圣企业管理有限公司，19%	总资产91,151.53 净资产12,888.81 营业收入0.00 净利润-633.52	总资产94,049.07 净资产12,873.88 营业收入0.00 净利润-14.93
11	高唐县新城创	聊城市高唐县	房地产开发经营	项目位于山东省聊城市高唐县322省道北侧、滨湖路东侧，出让面	18,329.50	1、济南天鸿永天房地产开发	5,000.00	1、济南天鸿永天房地产开发	总资产42,635.21 净资产15,472.30	总资产41,741.18 净资产15,325.19

	置房地 产开发 有限公 司	2018/06/08	营	积69,850.3m²，规划用途为住宅用 地，容积率>1.0且≤1.8。项目已 进入尾盘销售阶段。		有限公司， 81% 2、上海新城万 圣企业管理有 限公司，19%		有限公司， 81% 2、上海新城万 圣企业管理有 限公司，19%	营业收入70,360.88 净利润-1,560.14	营业收入1,462.55 净利润-147.11
12	唐山亿 茂房地 产开发 有限公 司	唐山市路北 区 2018/05/29	房地产 开发经 营；房 地产租 赁经营	项目位于唐山市路北区长宁道北 侧、学院路西侧、龙富南道南 侧，出让面积111,419.92m²，规划 用途为住宅、批发零售，容积率 2.8。项目已进入尾盘销售阶段。	80,408.00	1、新城控股集 团企业管理有 限公司， 57.23% 2、香港万茂发 展有限公司， 23.77% 3、上海新城万 圣企业管理有 限公司，19%	1,800.00	1、新城控股集 团企业管理有 限公司， 57.23% 2、香港万茂发 展有限公司， 23.77% 3、上海新城万 圣企业管理有 限公司，19%	总资产618,850.27 净资产56,396.21 营业收入13,465.92 净利润-3,167.05	总资产623,871.47 净资产56,443.39 营业收入460.96 净利润47.18
13	南京新 城亿博 房地产 开发有 限公司	南京市 2018/08/01	房地产 开发经 营、房 屋租赁	项目位于南京市雨花台区板桥新 城新林大道，出让面积46,662.17 m²，规划用途为商服用地、商务 办公用地，容积率≤3.5。项目已 清盘。	46,629.00	1、新城控股集 团企业管理有 限公司，81% 2、上海新城万 圣企业管理有 限公司，19%	10,000.00	1、新城控股集 团企业管理有 限公司，81% 2、上海新城万 圣企业管理有 限公司，19%	总资产225,944.80 净资产40,482.29 营业收入1,313.54 净利润-3,155.37	总资产225,956.65 净资产40,522.83 营业收入488.65 净利润40.54
14	泰安新 城悦盛 房地产	泰安市 2019/01/30	房地产 开发经 营与销	项目位于山东省泰安市泰山区天 烛峰路与繁荣大街交汇，出让面 积94,988m²，规划用途为居住用	12,063.75	1、新城万博置 业有限公司， 81% 2、上海新城万	3,000.00	1、新城万博置 业有限公司， 81% 2、上海新城万	总资产239,132.52 净资产24,366.98 营业收入104,436.04	总资产240,257.40 净资产24,365.89 营业收入718.94

	开发有 限公司		售、房 屋租赁	地、商业服务业设施用地，容积 率2.4。项目已进入尾盘销售阶 段。		圣企业管理有 限公司，19%		圣企业管理有 限公司，19%	净利润14,841.22	净利润-1.09
15	东台市 新城悦 盛房地 产开发 有限公 司	盐城市 2019/04/02	房地 产开 发经 营、销 售，房 屋租赁	项目位于东台市东台镇海陵路与 惠阳路交汇处，出让面积198,689 m²，规划用途为批发零售用地、 城镇住宅用地，容积率2.57。项 目已进入尾盘销售阶段。	6,172.84 美元	1、香港创贤发 展有限公司， 81% 2、上海新城万 圣企业管理有 限公司，19%	443.59美 元 ¹	1、香港创贤发 展有限公司， 81% 2、上海新城万 圣企业管理有 限公司，19%	总资产581,684.16 净资产45,333.47 营业收入44,182.38 净利润5,743.19	总资产592,751.02 净资产47,024.22 营业收入543.13 净利润1,690.74

¹ 根据历史加权平均汇率折算，等于人民币 3,000.00 万元。

四、关联交易对公司的影响及风险分析

本次减资系公司及关联方根据房地产项目开发周期和自身经营情况作出的决定，可进一步优化公司资源配置及提高资金使用效率。双方以现金方式同比例减资，公平对等，本次减资不会改变标的公司的股权结构和股东持股比例，不会对标的公司的生产经营、财务状况及偿债能力产生影响，不会损害公司及中小股东的利益。减资完成后，不会导致公司合并报表范围发生变更，不会对公司当期损益产生影响。

五、该关联交易应当履行的审议程序

公司第二届董事会审计委员会第十九次会议审议通过本议案并发表了书面审核意见。

公司第二届董事会第三十五次会议在审议本议案时，关联董事王晓松、吕小平、曲德君已回避表决，本议案由4名非关联董事表决通过。

公司独立董事已事前认可该项关联交易并发表独立意见认为：本议案的审议程序符合相关法律、法规及《公司章程》的规定。公司子公司及上海万圣就共同投资项目进行同比例减资，将有效提高各方股东的资金使用效率。交易公平、合理，不存在损害公司及公司中小股东利益的情形。

本次关联交易尚需获得股东大会的批准，与该关联交易有利害关系的关联人将放弃行使在股东大会上对该议案的投票权。

六、历史关联交易（日常关联交易除外）情况

2020年4月，上海万圣将其持有的潍坊亿昌房地产开发有限公司的8.12%股权转让给公司子公司青岛市丽洲置业有限公司，交易对价为2,416.26万元。

经公司2019年年度股东大会授权，新城发展及其子公司可在100亿元额度内向公司及公司子公司提供借款；截至本公告披露日，上述借款余额为等额人民币66.69亿元。

除上述交易外，过去12个月，公司未与同一关联人进行除日常关联交易外的其他关联交易，也未与不同关联人进行交易类别相关的其他关联交易。

七、备查文件

- 1、第二届董事会第三十五次会议决议。
- 2、独立董事事前认可意见。
- 3、独立董事独立意见。
- 4、审计委员会书面审核意见。

特此公告。

新城控股集团股份有限公司

董 事 会

二〇二一年三月六日